

Note de conjoncture - N°1 Février 2010

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

La vacance dans le parc locatif du Doubs - 4e trimestre 2009

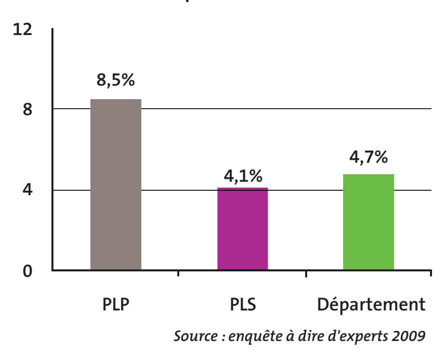
Contexte et objectifs

Cette première publication, réalisée à partir d'une enquête auprès des professionnels de l'immobilier, vise à appréhender les incertitudes qui pèsent actuellement sur le marché immobilier et ses évolutions aussi rapides qu'imprévisibles qui appellent à davantage d'analyses. Ainsi, l'amélioration de la connaissance et le suivi de certaines des composantes des marchés de l'habitat peuvent contribuer à une meilleure compréhension des orientations actuelles et à venir des marchés immobiliers.
La vacance locative * (Cf définition page 4) constitue plus que jamais une variable d'ajustement dont la connaissance et le suivi doivent renseigner sur le devenir de l'occupation du parc locatif existant et de la pertinence ou non de son développement. Elle demeure un paramètre extrêmement sensible aux aspects conjoncturels, quelle qu'en soit l'origine : baisse ou hausse de la demande, inadéquation qualitative ou quantitative entre offre et demande, évolution du marché du travail, etc... Réalisée dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'Habitat du Doubs, cette étude a pour objectif le suivi et l'évaluation régulière (tous les 4 mois) du phénomène de la vacance et de sa saisonnalité dans les parcs locatifs (privé et public) du département du Doubs.

La vacance locative dans le département du Doubs

Le parc locatif dans le département du Doubs représente 84 109 logements dont 32 523 logements publics (39%) et 51 586 logements privés (61%) (source INSEE 2006).

Au niveau départemental, sur environ 50 000 logements locatifs retenus pour les besoins de l'enquête (ensemble du parc locatif public et une partie du parc privé), 2 323 ont été signalés comme vacants.



Le taux de vacance pour le dernier trimestre de l'année 2009 s'élève à 4,7 % (Cf. figure 1).

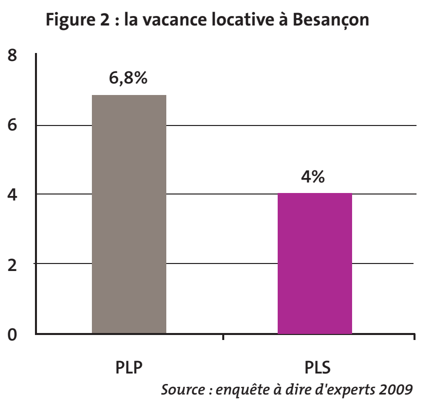
L'enquête a porté sur trois principaux secteurs locatifs du département : l'agglomération bisontine, le Pays de Montbéliard et la zone frontalière, ainsi que sur les deux types de parc : parc locatif privé (PLP) et parc locatif social (PLS).

En raison de leurs spécificités sociodémographiques et économiques, et en fonction de la structure même de leur parc locatif, ces trois secteurs connaissent des disparités importantes par rapport à la vacance locative.

La vacance locative à Besançon

L'analyse porte essentiellement sur la ville de Besançon qui représente, à elle seule, plus de 85 % du parc locatif de l'agglomération, avec un parc locatif composé de 34 154 logements dont 14 008 logements publics (41 %) et 20 154 logements privés (59 %).

Au dernier trimestre 2009, la vacance dans le **parc locatif privé** à Besançon s'élevait à 6,8 % (Cf. figure 2). Il s'agit de logements situés dans des immeubles collectifs, majoritairement des grandes unités composées de plus de 20 logements. Le parc d'avant-guerre et les logements construits dans les années 1960 - 1970 sont les premiers touchés par le phénomène. Les professionnels de l'immobilier s'accordent sur le fait que les logements récents, construits après 2000, sont peu ou pas concernés.



Les quartiers les plus touchés par la vacance sont Planoise, Montrapon, Fontaine Ecu et Chaprais. Il s'agit principalement de logements de taille moyenne (F3 ou F4) situés dans des bâtiments qui bordent les grandes artères de la ville. Les immeubles datant généralement des années 60 - 70 présentent des signes de vieillissement. La vétusté d'un logement semble être un facteur provoquant ou aggravant la vacance.















Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs

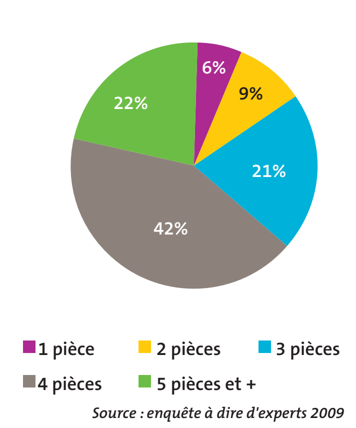
La vacance locative à Besançon (suite)

Au centre ville de Besançon, la majorité des logements vacants est située dans des bâtiments de petit gabarit (moins de 10 logements). Il s'agit de petits (studios et F1) ou de très grands appartements (150 m² et plus). La vacance des petits logements peut s'expliquer par la baisse du nombre d'étudiants à Besançon.

Certains professionnels expliquent également que le comportement des étudiants vis-à-vis du logement a changé. En effet, ils préfèrent louer des appartements plus grands en vue d'une colocation. La majeure partie du parc privé est vacant car il ne répond plus aux exigences de confort de la demande (état du bâti et des parties communes, niveaux d'équipements, isolation, type de chauffage, luminosité, taille des pièces, etc...). Mais le niveau de confort élevé ne garantit pas non plus contre la vacance. En effet, l'enquête a recensé des appartements récents et irréprochables restés vacants. Selon les bailleurs privés, cela s'explique par des niveaux de loyers très au-delà des prix du marché.

Ces professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que le marché locatif à Besançon souffre des conséquences de la crise économique. Actuellement, les offres de locations sont supérieures aux demandes. A cela s'ajoutent la faible rotation dans le parc, la diminution du nombre d'étudiants et du nombre de salariés dans certaines professions (cadres bancaires, militaires, fonctionnaires).


Figure 3 : répartition de la vacance dans le PLS à Besançon



Source : enquête à dire d'experts 2009

Dans le **parc locatif social**, la vacance locative à Besançon est de4 % (Cf. figure 2). Ce sont les quartiers de Planoise, Montrapon, Bregille, Orchamps qui sont les plus touchés. Selon les bailleurs sociaux, cette vacance est directement liée à la localisation et à l'environnement. L'enquête a mis en évidence le lien de cause à effet entre le niveau de vacance et le climat social du quartier (insécurité, violences urbaines, nuisances sonores en été, etc...), ainsi que l'âge du parc.

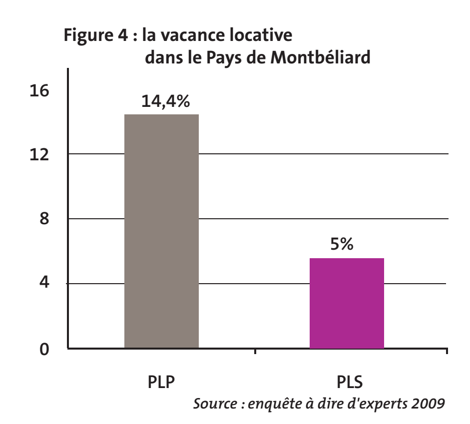
En effet, la majorité de la vacance dans le parc social public concerne des logements construits entre 1949 et 1970. Ce parc social est constitué principalement de logements collectifs de taille moyenne : 3 et 4 pièces (respectivement 21 % et 42 % de la vacance sur Besançon, cf. figure 3). Sont également touchés les très grands appartements de 5 pièces et plus (22 %). Malgré la demande de logements sociaux en baisse, la vacance reste relativement maîtrisée compte tenu du contexte économique sur le secteur de Besançon.

La vacance locative dans le Pays de Montbéliard

Le parc locatif de la Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard (CAPM) composé de plus de 21 060 logements, se caractérise par un parc public social plus important que le parc privé, avec respectivement 12 670 (60 %) et 8 390 logements (40 %).

Pour le **parc locatif privé**, l'année 2009 a été marquée par une baisse assez nette de l'activité locative sur le territoire du Pays de Montbéliard.
L'origine de cette baisse d'activité locative privée est à rechercher dans la conjonction de deux situations : d'une part, le ralentissement de l'activité économique et ses corollaires, d'autre part, la montée en puissance depuis quelques années de certains comportements sociaux comme la poursuite du mouvement d'accession à la propriété, la baisse de la mobilité et de la décohabitation, etc...
Le ralentissement de l'activité locative s'est accompagné d'une hausse significative de la vacance (estimée entre 10 et 14 %, pour le dernier trimestre 2009 Cf. figure 4).
L'année 2009 a également été marquée par un rallongement de la durée de la vacance (plus de trois mois).
Si la demande s'est maintenue à un niveau satisfaisant, notamment sur le centre ville de Montbéliard, elle est apparue en nette diminution sur certains segments du parc locatif privé des autres communes de la CAPM.

Figure 4 : la vacance locative dans le Pays de Montbéliard



Source : enquête à dire d'experts 2009

D'autre part, dans le Pays de Montbéliard, le parc locatif privé est peu développé et souvent mal localisé. Ainsi, la vacance affecte principalement les logements anciens, contrairement aux logements neufs et/ou en bon état qui restent moins touchés par la crise et se louent plus facilement. Même si elle touche l'ensemble du parc privé, la vacance se concentre de plus en plus sur les segments extrêmes : petits logements et très grands logements, à l'exception des biens de type maison individuelle.

En outre, il semble que les appartements du centre-ville de Montbéliard, plutôt préservés de vacance auparavant, aient connu quelques difficultés à la relocation. Pourtant, la demande reste toujours supérieure à l'offre. Ce phénomène s'explique, d'une part, par le faible pourcentage de logements locatifs privés au centre ville et, d'autre part, par le vieillissement et la vétusté du parc et l'absence de grands programmes.

Le ralentissement de l'activité économique, dans ce secteur caractérisé par une situation de quasi « mono industrie » et par l'achèvement des grands chantiers comme la gare TGV, ou l'élargissement de l'autoroute A36, se traduit par une

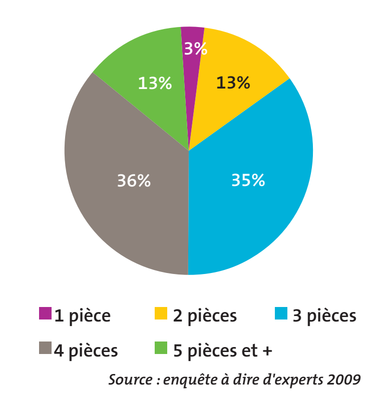
réduction de la population active temporaire sur le territoire de la CAPM (Contrats à durée déterminée et intérims), clientèle privilégiée du parc locatif privé ont un impact important sur le marché locatif privé.

L'incertitude économique est également l'un des facteurs qui poussent un nombre de plus en plus important de locataires à différer, voire à annuler un éventuel changement de logement. La moins grande mobilité intra parc a pesé sur le marché, en diminuant l'offre et la demande de logements locatifs privés.

Ainsi, il s'avère difficile d'anticiper l'évolution de la demande en logements.

Pour le **parc locatif social**, les bailleurs observent aussi une hausse sensible du parc vacant sur le bassin d'habitat de Montbéliard (5 % cf. figure 4). Il s'agit principalement d'une vacance de longue durée : plus de 60 % des logements sont inoccupés depuis au moins 6 mois. Comme sur Besançon, le parc vacant est constitué de logements de taille moyenne : 3 et 4 pièces (respectivement 35 % et 36 %, cf. figure 5).

Figure 5 : répartition de la vacance dans le PLS dans le Pays de Montbéliard



Source : enquête à dire d'experts 2009

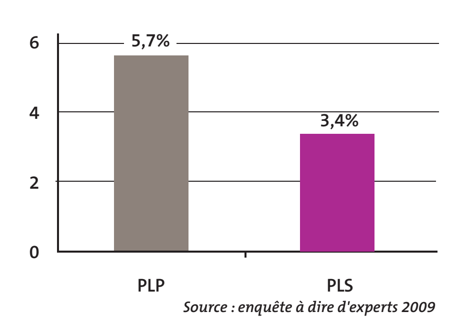
Sur Montbéliard, la situation est devenue préoccupante depuis le début 2008. La hausse de la vacance est la conséquence d'une baisse d'activité globale, y compris dans l'industrie automobile et ses dérivés.
Comme pour le parc locatif privé, à cela, s'ajoutent des phénomènes de repli : baisse du nombre des décohabitations, retour des enfants chez les parents, etc...

La vacance locative en zone frontalière (secteur Pontarlier - Morteau - Maîche)

Le parc locatif de la zone frontalière représente 11 648 logements dont 9 340 logements privés (80 %) et 2 308 logements publics (20 %).

Le **marché locatif privé** sur le secteur de Pontarlier et sur l'ensemble de la zone frontalière demeure tendu depuis maintenant plusieurs années. Ce parc locatif privé est restreint avec des effectifs qui augmentent peu. L'insuffisance d'offres dans le parc locatif social, la croissance soutenue du nombre des ménages, le phénomène du travail frontalier, sont autant de facteurs qui ont contribué et contribuent encore à alimenter la demande et à la maintenir à un niveau élevé. Aux dires des acteurs consultés, le marché locatif privé dans la zone frontalière au cours de l'année 2009 s'est malgré tout révélé plus détendu que les années précédentes. Certains d'entre eux précisent que le phénomène de la vacance était quasi inexistant l'année précédente. Malgré la baisse d'activité locative, le taux de vacance enregistré, pour le dernier trimestre 2009, est le plus faible du département : 5,7 % (Cf. figure 6).

Figure 6 : la vacance locative dans la zone frontalière



Source : enquête à dire d'experts 2009

La vacance dans le parc locatif privé touche l'ensemble de la zone frontalière mais semble augmenter sur les communes rurales se situant loin des bourgs et des villes. Le parc non occupé concerne à la fois des petits (1 et 2 pièces) et de très grands appartements (plus de 4 pièces) et quelques maisons individuelles.
Contrairement aux zones de Besançon et Montbéliard, le parc vacant sur la zone frontalière ne concerne pas uniquement les logements anciens (construits avant 1949) mais également les plus récents (après 1990). Il s'agit principalement d'une vacance de longue durée (plus de 3 mois) pouvant même dépasser sur certains secteurs une durée d'un an (ex : Villers-le-Lac). Devant ces constats, les loyers proposés en vue d'une relocation ont tendance à ne plus augmenter à l'instar des années précédentes.

Le secteur frontalier est de plus en plus dépendant du potentiel d'emplois offert en Suisse voisine.

Selon les professionnels, la vacance locative est le résultat de plusieurs facteurs : incertitude économique, dégradation du travail frontalier, niveau élevé des loyers, etc...
En effet, depuis la fin de l'année 2008, les tensions sur le marché du travail transfrontalier ont conduit un certain nombre d'actifs à quitter leur logement et ce secteur géographique après la perte de leur emploi.

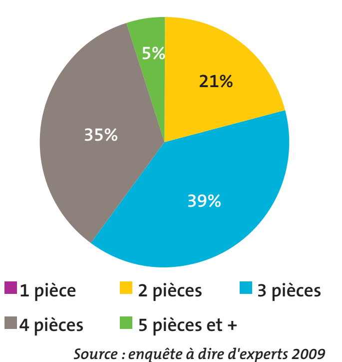
Ces constats sont les mêmes pour les bailleurs sociaux. En effet, la dégradation de la situation économique en Suisse a également eu une répercussion sur la vacance dans le **parc locatif public** de la zone frontalière, avec une nette accélération depuis le printemps 2009.

Au quatrième trimestre 2009, le taux de vacance dans le parc social s'élevait à 3,4 % (Cf. figure 6). Les communes les plus

touchées sont Maîche, Damprichard et Charquemont. Des difficultés à relouer certains logements subsistent également, mais dans une moindre mesure, sur les communes suivantes : Les Fins, Villers-Le-Lac, Le Russey, Mouthe.

On observe également une nette diminution de la demande locative sur Morteau, commune où elle était traditionnellement forte et non satisfaite. Le secteur de Valdahon laisse apparaître une rotation plus rapide avec des délais de remise en location plus longs que par le passé.

Figure 7 : répartition de la vacance dans le PLS de la zone frontalière



Source : enquête à dire d'experts 2009

Enfin, l'ensemble de la zone frontalière reste relativement tendu et n'a pas subi une vacance accrue. Environ 72 % des logements vacants sont inoccupés depuis 6 mois et plus. Les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) sont les plus touchés : 74 % des locations (Cf. figure 7).

Charges locatives et vacance

Les professionnels **du parc privé** expliquent que dans certains cas, il existe un lien entre la vacance d'un logement et le niveau des charges locatives. Il s'agit, en grand partie, d'appartements situés dans des immeubles datant des années 60 -70. Nombreux sont les locataires qui estiment que le chauffage collectif occasionne un surcoût de charges. Selon les professionnels, les logements disposant actuellement d'un chauffage individuel se louent plus facilement, permettant aux locataires une meilleure gestion de leur propre consommation d'énergie.

Dans **le parc public**, la relation entre le niveau des charges locatives et l'augmentation de la vacance peut exister mais n'est pas l'élément déterminant.
Certes, sur certains secteurs du département, les conditions climatiques font que les charges de chauffage sont plus importantes (Haut Doubs) mais ce sont d'autres critères qui occupent aujourd'hui une place décisive dans le choix d'un logement social. En effet, le niveau d'exigence des demandeurs est devenu important et la vacance s'étend désormais aussi à certains logements jusqu'alors jugés « sans problèmes majeurs ».

Comme pour le parc locatif privé, les éléments les plus déterminants sont : le niveau d'isolation, l'emplacement du logement dans l'immeuble en lien étroit avec la présence d'un ascenseur, la taille et la distribution des pièces, la fonctionnalité. Ainsi, les bailleurs estiment que l'évolution de la vacance est à mettre en lien étroit avec le type de l'offre locative qui est souvent en inadéquation avec la demande et qui demeure obsolète (immeubles vétustes, logements sans annexe, surfaces mal distribuées selon les standards actuels, situation en quartiers sensibles, etc...).

Note méthodologique

Cette note de conjoncture a été réalisée à partir d'une synthèse des points de vue et ressentiments de l'ensemble des bailleurs sociaux et d'un panel conséquent de bailleurs privés.

La partie concernant le parc locatif privé porte sur les logements du secteur libre. Les données ont été recueillies auprès de 28 agences immobilières. C'est l'intégralité des biens confiés aux agences qui a été prise en compte, à savoir les biens loués et gérés par les professionnels, ainsi que ceux qui ont été confiés aux professionnels uniquement pour la recherche d'un locataire, le bailleur se réservant la gestion directe du bien lorsque celui-ci est loué. Le champ de l'enquête a été élargi aux représentants de la Chambre Syndicale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté.
Les informations recueillies traitent la vacance et son évolution en fonction de différents critères : localisation, type de bien, ancienneté, etc... Il est prévu, si l'expérience est concluante, de développer un outil capable de restituer géographiquement et structurellement les données compilées sur la vacance départementale.

Liste des agences immobilières participant à l'enquête :
Barthelet, Benoît, Alliance Immobilière, Bersot Immobilier, Cabinet Voisard, Century 21 du Plateau, Century 21 Montbéliard, Est Immo, FIPAD, Francimmo Maîche, Francimmo Pont-de-Roide, Gestrim Besançon, Gestrim Pontarlier, Gestrim Montbéliard, Gestrim Morteau, Immo Doubs Financement, Immobilière Comtoise, Immobilière du Château, Les clés de l'immobilier, Agence Mourey, Agence Nicolas, Office immobilier, Raynaud Immobilier, Synergie Immo, Toutipi, Trilogie, Urbania, Vigneron Immobilier.
SYRPICO : Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Franche-Comté

Les bailleurs sociaux du Doubs :
Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Ideha, Néolia, SAIEMB.

** Définition de la vacance : logement vide, en état, en attente d'un locataire depuis au moins un mois (vacance de courte durée : moins de 3 mois, vacance de longue durée : plus de 6 mois)*



Contact : ADIL du Doubs
30, rue du Caporal Peugeot 25000 Besançon
Tél: 03.81.61.92.41 - Fax: 03.81.81.34.08
E mail: adil25etudes@wanadoo.fr
www.adil25.org